

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJE STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD SPLIT

11. ST – 63/2015.

BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju

OIB:30689118861

U Splitu, 01.12.2021.

I – Tijek stečajnog postupka i stanje stečajne mase

U proteklom periodu evidentirane su promjene vezane uz ovršne i parnične postupke koje utječu na stečajni postupak jer se odnose na nekretnine od kojih dio čini stečajnu masu.

*U ovršnom postupku **OVR -1529/2020.**, (ranije OVR-1540/2012.) doneseno je rješenje o obustavi ovrhe na nekretninama, te je provedeno brisanje u zemljišnim knjigama. Isto tako mogu obavijestiti vjerovnike da je dana 23.studenog 2021.godine konačno provedeno brisanje zaloge na nekretninama koje je ustupio založni vjerovnik Pulić Ivan.*

Dio nekretnina na kojima je upisano pravo vlasništva u korist stečajnog dužnika, kao što sam već i ranije istaknula, prodan je prije otvaranja stečaja ali vlasnici nisu mogli izvršiti prijenos prava vlasništva zbog upisa ovrhe, te će se istim dostaviti potrebna dokumentacija radi prijenosa prava vlasništva i brisanja zabilježbe otvaranja stečaja.

*U ovršnom postupku OVR 972/15 sada **OVR 921/18.**, ovrhovoditelj Dorotea Budimir protiv Božen – Co d.o.o., ovrha je pokrenuta radi naplate novčane tražbine, te je izvršen upis zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama i to na nekretninama koje je stečajni dužnik prodao prije stečaja, ali novi vlasnici nisu proveli upis prava vlasništva pa je u zemljišnim knjigama kao vlasnik bio upisan stečajni dužnik. Ovrhovoditelj nije prijavio svoje potraživanje u stečajnom postupku, a vlasnici i posjednici nekretnine su zatražili obustavu ovrhe. Županijski sud u Dubrovniku je odbio žalbe te potvrdio prvostupanjsko rješenje Općinskog suda u Splitu.*

Dana 27.listopada zaprimila sam rješenje Općinskog suda u Splitu kojim se obustavlja ovrha za etažu E-43 suvlasnički dio 80/2644 dijela čest.zem. 253/4 povezanih sa samostalnom uporabnom cjelinom stan –etaža II (drugog) kata ukupne površine 79,85 m2, a sastoji se od ulaznog prostora, WC-a, spreme, pred prostora, 2 sobe, kuhinje + dnevnog boravka, kupaonice, te pripadajuće lođe/jug/, ali navedeno rješenje još nije provedeno u zemljišniku. Stan koji je predmet ovrhe ne predstavlja stečajnu masu, budući je isti prodan 2006.godine te je kupac isplatio kupoprodajnu cijenu u cijelosti.

*U ovršnom postupku na Općinskom sudu u Splitu **OVR 1599/2017.** (ranije OVR-3819/2013.) ovrhovoditelj Produkt invest d.o.o. nastavio je ovršni postupak radi prodaje garažnog mjesta nakon otvaranja stečaja, te je u tijeku postupka povukao prijedlog za ovrhu, pa je sud donio rješenje o obustavi ovrhe. Sudski vještak je izvršio procjenu vrijednosti garažnog mjesta a ista je objavljena na e-oglasnoj ploči suda. Stečajna sutkinja je donijela rješenje o prodaji garažnog mjesta 27.etaža označen kao G3, ukupne površine 16,00 m2 koje se nalazi na nekretnini čest.zem. 551/4, poduložak 2. zkul. 17261 k.o. Split, te se očekuje provođenje prodaje navedene nekretnine.*

*U ovršnom postupku **OVR 4048/2014.** koju je pokrenula Jatra d.o.o. radi prodaje garaža u stambenoj zgradi na adresi Maslinska 24 u Splitu, radi naplate potraživanja, sud je dana 04.veljače 2021.godine donio rješenje kojim se nastavlja ovršni postupak, ali do*

danas nije zakazano ročište, te sam uputila požurnicu na označeni spis, sa zamolbom da se što prije zakaže ročište. U stečajnom postupku sklopljeni su ugovori o zakupu garaža, sve kako se garaže ne bi neovlašteno koristile i devastirale. Ugovori o zakupu su sklopljeni do prodaje nekretnine u ovršnom postupku uz napomenu da zakupci nemaju pravo prvokupa. Isto tako zakupci su upoznati da se vodi ovršni postupak na Općinskom sudu u Splitu.

*U ovršnom postupku **OVR 5794/14.** – Produkt invest d.o.o. je kao predlagatelj osiguranja ishodio rješenje kojim se određuje uknjižba založnog prava na nekretnini koja je prodana prije otvaranja stečajnog postupka, ali do upisa ovrhe vlasnik nije izvršio prijenos vlasništva. Ova ovrha je povezana sa ovrhom Ovr- 1599/2017 koja se vodila za garažno parkirno mjesto, koja ovrha je obustavljena, te je doneseno rješenje o prodaji nekretnine u stečaju, pa je moguće da će se založni vjerovnik naplatiti iz prodaje garažnog mjesta.*

*U ovršnom postupku **OVR – 288/2017.** (ranije 3269/11, i 11/12) na nekretnini zemljištu označenom kao čest.zem. 5579/2 zkul. 20046, k.o. Split, ukupne površine 1789 m², te nekretnine u Slavićevoj ulici zkul. 7825 i 3670, provedeno je brisanje ovrhe, te je proveden upis zaloga na vjerovnika Danko Hećimović.*

*U parničnom postupku na TS u Splitu, broj **10.P-125/14.** – tužitelj Avokado d.o.o., postupak se vodio prije stečaja nad dužnikom, a tužitelj je postupak nastavio radi utvrđivanja tražbine u iznosu od 3.462.380,20 kn, koja je osporena na ispitnom ročištu. Nije bilo promjena u odnosu na prethodno izvješće.*

*U postupku koji se vodi na Općinskom sudu u Splitu, pod brojem **P-1552/2021.** po tužbi tužitelja Pejковић Tomislav, zastupan po odvjetnici Gordani Brčić, radi raskida Ugovora sklopljenog 13.10.2015.godine, za kupoprodaju dijela nekretnine čest.zem. 5579/3 zkul. 19924 k.o. Split za površinu 400 m² sa svim objektima koji se nalaze na dijelu nekretnine koja je označena točkama ABCDFEA. U zakonskom roku podnesen je odgovor na tužbu koji je uputila odvjetnica te je isti zaveden u e-predmetu, a do danas nije zakazano ročište.*

*Zaprimila sam rješenje Općinskog suda Z-32196/2021, o zabilježbi spora po tužbi pod brojem **P-3036 – na Općinskom sudu u Splitu,** tužitelj Point Split d.o.o. protiv Božen – Co d.o.o. radi utvrđenja i uknjižbe nekretnine označene kao E-9, E-10 i E-56 sve iskazano u zkul. 19312 k.o. Split. Tužba još nije zaprimljena.*

II - STANJE STEČAJNE MASE

Stečajna masa ovog dužnika sastoji se od nekretnina na kojima je upisano založno pravo, za koje su različiti vjerovnici pokrenuli ovršne postupke prije otvaranja stečajnog postupka, pa stečajni upravitelj nije bio u mogućnosti da provodi prodaju imovine i isplatu vjerovnika.

Kao što sam u gornjem dijelu izvješća navela, najveći broj ovršnih postupaka je obustavljen te je provedeno brisanje zabilježbe ovrhe. Za nekretnine na kojima je upisano založno pravo prodaja je u tijeku ili će se predložiti prodaja elektroničkom javnom dražbom putem FINE.

Dana 23.studenog ove godine provedeno brisanje zaloga založnog vjerovnika Ivan Pulić, sukladno ranije potpisanom sporazumu, na dijelu nekretnina to su ispunjeni uvjeti da se oglasi prodaja i tzv. slobodnih nekretnina.

Postupanje sa stečajnom masom:

- 1. Nekretnina u Slavićevoj ulici etaže 28,29,31,32,58,** je nekretnina sa upisanom založnim pravom pa je oglašena elektronička javna dražba putem FINE. Razlučni vjerovnik Tomo Roščić, koji je upisan u zemljišnoj knjizi kao založni vjerovnik,*

dostavio je izjavu da kao prvi razlučni vjerovnik kupuje nekretninu oglašenu elektroničkom javnom dražbom na FINA-i za procijenjenu vrijednost. Na ročištu za utvrđivanje troškova koji terete stečajnog dužnika, založni vjerovnik je zatražio dopunu u odnosu na obračunate troškove električne energije te očevid vezan uz zajedničko mjerilo u Slavićevoj, kao i dokaze o izvršenim plaćanjima, nakon čega će biti oglašeno ročište radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovine. Očevid od ovlaštene osobe HEP-a zakazan je za dan 02.prosinca u 9 sati. Po provedenom očevidu dostaviti ću očitovanje razlučnom vjerovniku sa dokazima o izvršenom plaćanju, a primjerak istog dostaviti ću i u stečajni spis putem e-komunikacije.

2. **Nekretnina točnije dio čest. zem. 5579/3 zkul. 19924 k.o. Split** – na Kopilici, je nekretnina na kojoj je upisano založno pravo u korist Banke Kovanice d.d. Varaždin. Ovrhovoditelj je vodio ovršni postupak u kojem je povučena ovrha, pa su se ispunili uvjeti da se prodaja provodi u stečajnom postupku putem FINA-e. Na ročištu za izjašnjavanje o vrijednosti imovine održanom 30.08.2021. nije donesena odluka o prodaji jer je razlučni vjerovnik zatražio dopunu procjene vrijednosti. Sudski vještak, Jure Malenica, koji je vršio procjenu vrijednosti u ovršnom postupku, dostavio je očitovanje koje dostavljam u privitku. Vještak navodi da je procjena izvršena za dio čest.zem. 5579/3 na kojem dijelu nisu sagrađene građevine i dio koji u naravi predstavlja asfaltirani put prema skici sudskog vještaka - geodeta Petra Čorića.

Problem vezan uz ovu nekretninu je i činjenica da se za dio čest.zem. 5579/3 u knjizi položenih ugovora nalaze ugovori korisnika na temelju ugovora o kupoprodaji stanova iz 1995. i 1996.godine, na kojima postoji stanarsko pravo, potvrde HŽ Hrvatske željeznice agencije za stambeno posl. zgradarstvo prema kojima su vlasnici stanova:

- PU -5634 za zgradu sagrađenu na čest.zem. 5579/3, stan u prizemlju površine 46,60 m2 vlasnik Matić Jadranka
- PU – 8185 za Zgradu sagrađena na čest.zem. 5579/3, stan u prizemlju površine 20,70 m2, vlasnik Čićmir Petar,
- PU – 8368 za Zgradu sagrađena na čest.zem. 5579/3, stan u prizemlju površine 37,32 m2, vlasnik Škiljo Ante,
- PU – 9842, za zgradu sagrađenu na čest.zem. 5579/3 stan u prizemlju površine 10,35 m2, vlasnik Škrapić Jure,
- PU – 12193, za zgradu sagrađena na čest.zem. 5579/3 stan u prizemlju površine 32,30 m2, vlasnik Parčina Nevenka,
- PU – 14074 za zgradu sagrađena na čest.zem. 5579/3 , stan u prizemlju površine 24,60 m2, vlasnik Plut Žarko, a nakon njega rješenjem o nasljeđivanju vlasnici su Kragić Sanja i Toplak Dijana.

Za površinu od 72 m2 označenu kao tri garaže, je navedeno da za iste nije priložena lokacijska, građevna ni uporabna dozvola, već su upisane na temelju prijavnog lista Geo servis iz Splita iz 2003.godine. U odnosu na navedeno zatraženo je od Područnog ureda za katastar izdavanje povijest promjena na katastarskoj čestici 1199/3 koja odgovara čest.zem. 5579/3.

Za napomenuti je da se uz ovu nekretninu povezuje i tužba koju je podnio tužitelj Pejковиć Tomislav na Općinskom sudu u Splitu, pod brojem P-1552/2021. po kojoj do danas nije održano ročište.

3. **Nekretnine - garažna parkirna mjesta** iskazana u zkul. 19310 (broj: 4,5,9,12,13,14,15, 17,20,22,23) te zkul. 19314(2,8,16) procijenjeni su od strane sudskog vještaka Darko Malenica, a procjena vrijednosti dostavljena sudu i objavljena na e-oglasnoj ploči 05/2021. U zemljišnim knjigama provedeno je brisanje zabilježbe ovršnog postupka te je provedeno brisanje založnog prava, pa u privitku dostavljam prijedlog oglasa po

kojem bi se oglasila prodaja nekretnina prikupljanjem pisanih ponuda, uz napomenu da su navedene stvarne površine parkirnih mjesta prema izmjeri sudskog vještaka. Nakon utvrđivanja datuma održavanja ročišta za prodaju, oglas će se objaviti na e-oglasnoj ploči suda, web stranicama sudačke mreže, očevidniku na Fini, a skraćeni oglas će se objaviti u dnevnom tisku Slobodna Dalmacija, sve sukladno odluci vjerovnika donesenoj na skupštini 01.lipnja 2020.godine.

4. **Nekretnina stan – Pr-4 M8-3B** površine 42,49 m² zkul. 19310, provedeno je brisanje ovrhe OVR – 1540/2012, ali je još uvijek upisano založno pravo. Očekuje se brisanje istog, a zabilježba je zavedena pod Z-4699/2021. (u prethodnom izvješću omaškom je upisana veća površina stana, a stvarna površina iznosi 42,49 m²). Stan je u zakupu sukladno ugovoru koji je sklopljen prije otvaranja stečaja, do prodaje nekretnine. Budući da je i na ovoj nekretnini provedeno brisanje zaloga stekli su se uvjeti da se izvrši procjena nekretnine kako bi se mogla oglasiti prodaja.
5. **Nekretnina** - parkirno mjesto označeno kao P.M. 1, površine 14,05 m² zkul. 17261 koje se nalazi ispred stambene zgrade adresa Put Radoševca 14 sagrađene na čest. zem. 551/4 izvršena je procjena vrijednosti od sudskog vještaka Darko Malenica. Na navedenoj nekretnini je upisano založno pravo u korist RH Ministarstvo financija, te je doneseno rješenje kojim se određuje prodaja.
6. **Nekretnina** garažno parkirno mjesto 27.etaža označeno kao G3, ukupne površine 16,00 m², koje se nalazi na nekretnini čest.zem. 551/4, poduložak 2. zkul. 17261 k.o. Split, izvršena je procjena vrijednosti od sudskog vještaka Darko Malenica, za koje je također doneseno rješenje kojim se određuje prodaja.
7. **Nekretnina zemljište u Podstrani**, još uvijek nije riješeno pitanje površine nekretnine i suvlasnički udio, a postupak je pokrenut u stečaju i vodi se na Općinskom sudu u Splitu P-1672/18.
 - a) Za česticu 2916/6 vlasništvo za 1/9 - nije utvrđen suvlasnički dio, a ovrha 1586/18 je obustavljena. Na nekretnini je upisano pravo zaloga u korist razlučnog vjerovnika Ando nekretnine OIB 68974684590.
 - b) Za čest. 2921 - 1/1, površine 641 m² - te čest. 2920 – za 1/3, suvlasničkog dijela od ukupne površine od 2986 m², provedeno je brisanje zaloga na temelju brisovnice založnog vjerovnika. Dakle, nakon sređivanja zemljišno knjižnog stanja moguće je pristupiti prodaji navedenih nekretnina.
8. **Nekretnina koja se nalazi u Slavićevoj ulici**, označene u zkul. 3670 i 7825, (označene kao zemljište i dvor) na kojima je upisano založno pravo, provedeno je brisanje obustave ovrhe te prijenos zaloga na novog založnog vjerovnika Danko Hećimović. Kako nije bilo moguće identificirati nekretninu zatražena je identifikacija čestica od društva Geokompas d.o.o., koje je izradilo elaborat identifikacije čestica zem. 9101/1, 9101/2 i čest.zgr. 3317 sve prema zkul. 3670, te čest. zem. 9101/3 evidentirani u zkul. 7825, k.o. Split.

Iz elaborata proizlazi da čest.zem. 9101/1 je usklađena i odgovara katastarskoj čest. 10484/2, da čest.zem. 3317 je usklađena i odgovara kat.čest. 10484/1, te da je čest.zem. 9101/3 usklađena i odgovara kat.čest. 10483.

Za čest.zem. 9101/2 je utvrđeno da nije usklađena i da postoji samo u zkul. 3670, ali ne i u važećim katastarskim mapama.

Iz povijesnih promjena u katastarskom operatu utvrđeno je da navedena čestica nije nikada obuhvaćena usklađenjem te se ista nalazi unutar katastarskih čestica 10484/2 i 10484/3. Na terenu su navedene čestice betonski platoi (parking), a ne zgrada i dvor kako je navedeno u zemljišnim knjigama.

9. Za nekretninu dio čest. zem. 9093 zkul. 17953 i čest.zgr. 1050 zkul. 3297, koje se nalaze u Slavićevoj ulici, stečajni dužnik vodi ispravni postupak, protiv Samostana Službenica milosrđa. Budući da u postupcima koji su vođeni na sudu do danas nije doneseno pravomoćno rješenje to je u tijeku stečaja održano nekoliko sastanka radi pokušaja mirnog rješenja pitanja vlasništva. Budući da stečajni dužnik nije u mogućnosti da ispuni uvjete iz ugovora jer nema mogućnosti izgradnje objekta i predaje ugovorenih garažnih parkirnih mjesta, sukladno ugovoru, to je predstavnik Samostana predložio da stečajni dužnik prihvati dva parkirna mjesta na čest.zem. 9093, a ostala parkirna mjesta na istoj čestici da pripadaju Samostanu. Odvjetničko društvo Krka, koje zastupa stečajnog dužnika očitovalo se o prijedlogu punomoćnika Samostana, koje očitovanje dostavljam u privitku zajedno s prijedlogom punomoćnika Samostana. U odnosu na navedeno predlažem sazivanje skupštine vjerovnika kako bi se vjerovnici upoznali sa svim činjenicama u ovom postupku te kako bi se donijela odluka o prijedlogu Samostana Službenica milosrđa.

10. Garaže koje se nalaze u stambenoj zgradi na adresi Maslinska 24 u Splitu, zkul. 16122 čest.zem. 1828/4, imaju upisano založno pravo u korist Jatra d.o.o. te založni vjerovnik vodi ovršni postupak radi prodaje i namirenja tražbine koji je pokrenuo prije otvaranja stečajnog postupka. Upućena je požurnica sa zamolbom zakazivanja ročišta kako bi se moglo pristupiti prodaji navedenih nekretnina.

11. Nekretnina zemljište zkul. 20046 čest.zem. 5579/2 ukupne površine 1789 m², u naravi neplodno zemljište koje je kupio stečajni dužnik prije otvaranja stečaja, a zahtjev za upis prava vlasništva je podnesen od strane st.upravitelja. Rješenjem OS Split od 21.listopada 2021.godine provedena je uknjižba prava vlasništva na stečajnog dužnika. Na nekretnini je upisano pravo zalogu u korist Danko Hećimović iz Zagreba. Budući da je provedeno brisanje ovrhe to su ispunjeni uvjeti da se donese rješenje o prodaji nekretnine sukladno čl. 247 SZ. Ovrhovoditelj je u veljači 2017.godine izvršio procjenu vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka Lidija Luić Kmezić na iznos od 60.000 €-a, koju procjenu dostavljam u privitku.

III - STANJE NOVČANIH SREDSTAVA

Sva uplate kao i plaćanja obveza provode se preko žiro računa kod HPB d.d. Zagreb pod brojem: **HR 7523900011100942507.**

U privitku dostavljam pregled priliva i odliva za period 01.01.-30.11. 2021. godinu.

Izvodi žiro računa obuhvaćeni ovim pregledom od broja 1. zaključno s brojem 159. na dan 30.11.2021. (izvod u privitku).

Red br.	PRIHOD	01.01. - 28.04.	29.04. - 23.08.	24.08.-30.11.	UKUPNO
1.	Zakupnina	24.662,50	37.787,50	42.980,85	105.430,85
2.	Refakturirani troškovi (pričuva)	4.321,70	4.361,27	6.016,68	14.699,65
3.	Jamčevina	4.400,00	0,00	0,00	4.400,00
4.	Kupoprodaja	39.900,00	0,00	0,00	39.900,00
5.	Kamata	0,68	0,76	0,80	2,24
6.	A1	26.051,95	19.360,48	19.319,85	64.732,28
7.	Prijenos sred. OS -TS trošak ovrha			21.500,00	21.500,00
8.	FINA - povrat po pred. ST-63/2015		2.100,00		2.100,00
	Ukupno	99.336,83	63.610,01	89.818,18	252.765,02

Red br.	RASHODI	01.01. - 28.04.	29.04. - 23.08.	24.08.-30.11.	UKUPNO
1.	Komunalna nak.Grad	3.478,06	1.531,47	2.050,37	7.059,90
2.	Trošak banke	527,40	487,80	405,40	1.420,60
3.	Trošak knjig.usluge	6.000,00	6.000,00	4.875,00	16.875,00
4.	Utrošak el.energije	1.777,37	2.901,99	5.254,25	9.933,61
5.	trošak vode	803,35	1.281,01	6.576,29	8.660,65
6.	PDV	8.994,90	9.757,68	1.489,10	20.241,68
7.	FINA	70,00	0,00	0,00	70,00
8.	Tehnoplast - pričuva	2.118,52	2.376,66	5.379,26	9.874,44
9.	HANZA MEDIA-oglas	2.376,00	0,00	0,00	2.376,00
10.	javni bilježnik	443,00	0,00	277,50	720,50
11.	sudski vještak	10.000,00	5.000,00	0,00	15.000,00
12.	trošak arhiviranja	12.409,83	5.429,31	4.653,69	22.492,83
13.	sudska pristojba	50,00	0,00	150,00	200,00
14.	kancelarijski materijal	0,00	978,05	0,00	978,05
15.	Aščić montaža - vrata	0,00	27.682,72		27.682,72
16.	Garage door service	0,00	1.200,00		1.200,00
17.	Geokompas			7.500,00	7.500,00
18.	SZP Maslinska 24 - Dir.za stan.	3.159,04		15.795,20	18.954,24
	Ukupno	52.207,47	64.626,69	54.406,06	171.240,22

saldo 23.08.2021. (preth.razdoblje.)

306.009,49

prihod ovog kvartala

89.818,18

rashodi ovog kvartala

54.406,06

ново stanje računa

341.421,61

Stečajni dužnik nema uposlenih djelatnika.

U tijeku stečajnog postupka nije bilo isplate stečajnih vjerovnika.

IV - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U DALJNJEM TIJEKU STEČAJA

1. Sazivanje skupštine vjerovnika sa dnevnim redom: donošenje odluke o prijedlogu punomoćnika Samostana Službenica milosrđa Split.
2. U odnosu na rješenje o prodaji nekretnina garažnog i parkirnog mjesta na adresi Put Radoševca 14, predlaže se nastaviti postupak prodaje.
3. U odnosu na nekretninu označenu pod točkom 11. -zemljište zkul. 20046 čest.zem. 5579/2 ukupne površine 1789 m2, predlaže se donošenje rješenja o prodaji sukladno čl. 247 SZ.
4. Za nekretnine označene pod rednim brojem 3. garažna parkirna oglasiti će se prodaja prikupljanjem pisanih ponuda.
5. Aktivno sudjelovati u postupcima koji se vode na Općinskom i Trgovačkom sudu u Splitu u cilju unovčenja i zaštite imovine stečajnog dužnika.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Očitovanje vještaka Jure Malenica
- Izvadak iz knjige položenih ugovora
- Vještvo za nekretninu čest.zem. 5579/2, zkul. 20046
- Evidencija tužbe Point protiv Božen
- Očitovanje OD Krka
- Prijedlog punomoćnika Samostana Službenica milosrđa
- Izvod br. 159 od 30.11.2021.
- Prijedlog oglasa o prodaji GPM.